

Schwifting

Einfamilienhaus in toller Lage

????????? ??????????: 25142044

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

www.von-poll.com???? ??????: 780.000 EUR • ??????????: ca. 128 m² • ?????????: 4.5 • ?????? ????: 634 m²

??????? ?????????: 25142044 - 86940 Schwifting

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25142044 - 86940 Schwifting

?? ??? ??????

???????? ?????????	25142044
???????????	ca. 128 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	4.5
?????????? ??? ?????????	3
????????	1
???? ????????????	2006
????? ????????????	2 x ??????

???? ??????	780.000 EUR
?????	??????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2022
???????? ?????????????	???????
?????????????????? ?????	ca. 33 m²
??????	???????, WC ???????????, ?????

??????? ???????: 25142044 - 86940 Schwifting

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	73.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.09.2035	????????????? ??????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ???????????????? ????????????	C
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2006

??????? ??????: 25142044 - 86940 Schwifting

?? ????????



??????? ???????: 25142044 - 86940 Schwifting

?? ????????



??????? ???????: 25142044 - 86940 Schwifting

?? ????????



??????? ???????: 25142044 - 86940 Schwifting

?? ????????



??????? ?????????: 25142044 - 86940 Schwifting

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

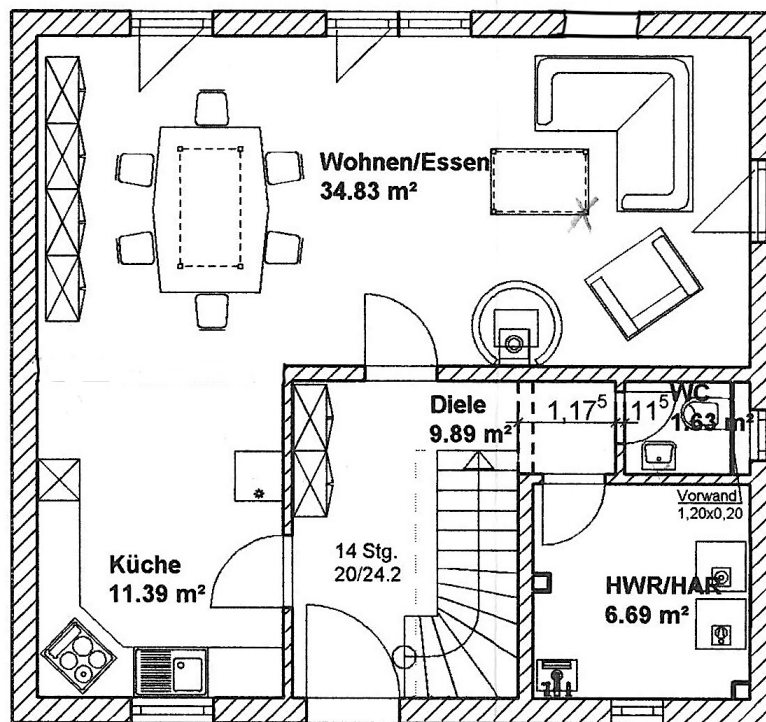
kontaktieren Sie
uns gerne

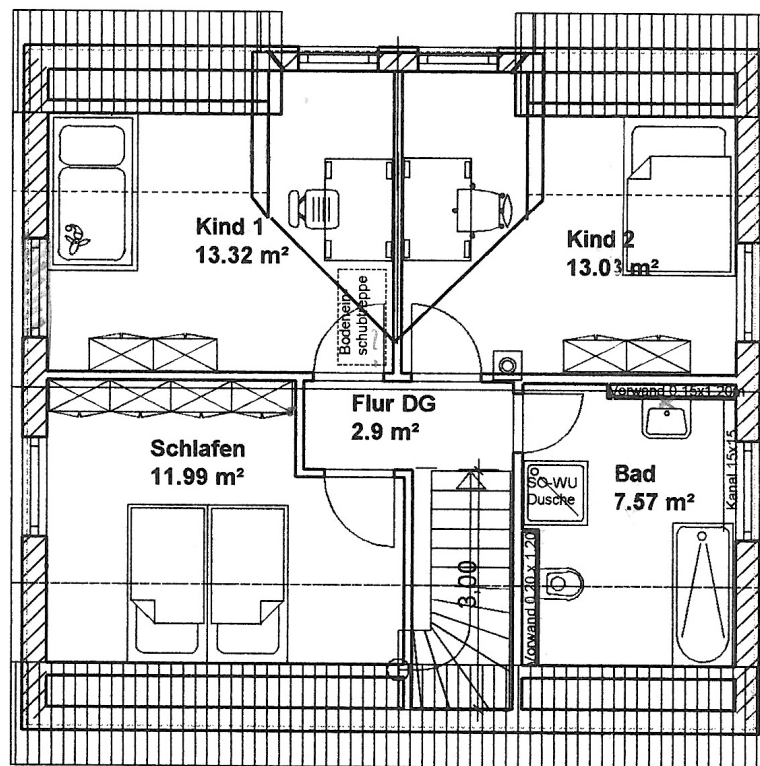
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

??????? ???????: 25142044 - 86940 Schwifting

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25142044 - 86940 Schwifting

??? ?????? ???????????

Im Secret-Sale angeboten wird diese ansprechende Immobilie, ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2006, welches durch seine gehobene Ausstattungsqualität, eine durchdachte Raumaufteilung und seine Toplage überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 128 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 634 m² bietet dieses Haus optimale Voraussetzungen für Paare oder Familien, die Wert auf Komfort, moderne Bauweise und eine behütete Wohngegend legen.

Das Haus beeindruckt durch einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten viel Tageslicht erhält. Highlight im Wohnbereich ist sicherlich der hochwertige Kaminofen, der nicht nur für angenehme Wärme an kühlen Tagen sorgt, sondern auch eine wohnliche Atmosphäre schafft. Die moderne Küche ist mit zeitgemäßen Geräten ausgestattet und überzeugt durch ihre klare Linienführung sowie ausreichend Stauraum und Arbeitsflächen – ideal für Hobbyköche und gemeinsames Kochen. Die Küche ist zum Wohnraum hin offen und ermöglicht so eine angenehme Kommunikation und den Austausch mit Freunden und der Familie.

Vom Wohn-/Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die dank der Terrassenüberdachung wetterunabhängige Stunden im Freien ermöglicht. Auf der Westseite erfreute Sie eine weitere, gemütliche Terrasse, auf welcher Sie die Abendsonne genießen können. Der Blick in den großzügigen Garten lässt Raum für individuelle Gestaltungsideen, sei es für Freizeitaktivitäten, Grünflächen oder einen eigenen Gemüsegarten. Der Garten ist kaum einsehbar und bietet daher eine hohe Privatsphäre. Der Außenbereich wird durch zwei Garagen abgerundet, die sicheren Stellplatz für Ihre Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum bieten. Durch die zusätzlichen Abstellräume und Schuppen im Außenbereich, werden Sie einen Keller sicher nicht vermissen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer (einschl. Technik-/Abstellraum), darunter drei komfortable Schlafzimmer, die individuell als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar sind. Das Badezimmer ist modern eingerichtet und bietet neben einer Badewanne auch eine Dusche, sodass keine Wünsche offenbleiben. Zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung. Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist die Kombination aus Zentralheizung und der Fußbodenheizung im Bad, die für ein angenehmes Raumklima in allen Jahreszeiten sorgt. Das Haus wurde qualitativ und energetisch hochwertig gebaut, was sich positiv auf den Energieverbrauch und das Raumklima auswirkt.

In den Jahren 2015 bis 2024 wurden umfangreiche Modernisierungsarbeiten an den Gewerken Fassade, Bodenbeläge, Terrassenüberdachung, Gartenhaus, Gartenzaun und Anstricharbeiten durchgeführt, wodurch die Immobilie einen sehr gepflegten und zeitgemäßen Eindruck vermittelt.

Ob als Lebensmittelpunkt oder als Ort für entspannte Stunden mit Familie und Freunden – dieses Einfamilienhaus bietet dank seiner hochwertigen Bauweise, modernen Ausstattung und komfortablen Raumaufteilung ein überzeugendes Gesamtpaket. Die moderne Küche, der Kaminofen, Die elektrische Markise, das hochwertige Gartenhaus, der Schuppen und die Garagen, mit einem Gesamtneupreis von ca. € 50.000,- sind im Kaufpreis bereits enthalten. Die überdachte Terrasse im Süden wurde mit 50 % und die Westterrasse mit 25 % in der Wohnfläche berücksichtigt.

Das Haus kann in Abstimmung ab Frühjahr 2026 übernommen und bezogen werden. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen nähere Informationen zukommen zu lassen, bzw. Ihnen diese gepflegte Immobilie persönlich vorzustellen.

??????? ???????: 25142044 - 86940 Schwifting

???????????????? ???? ?????????

massive Bauweise
Kaminofen
Fußbodenheizung im Bad
Bad mit Wanne und Dusche (Flacheinstieg)
sparsame Gasheizung
offene, moderne Küche
moderne Fliesen- und Vinylböden
helle Türen
Drücker in Edelstahl und Aluminium
Rolläden
Satelitenanlage
Terrassenüberdachung
elektrische Markise
großzügiges Gartenhaus
überdachter Zugang
zwei Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen
zusätzlicher Stauraum über der Garage

??????? ???????: 25142044 - 86940 Schwifting

??? ??? ??? ??????????

Schwifting besticht als idyllische, ländliche Gemeinde mit einem besonders sicheren und familienfreundlichen Umfeld. Die ruhige Atmosphäre und die naturnahe Lage bieten eine ideale Grundlage für ein harmonisches Leben inmitten einer stabilen Immobilienmarktsituation. Trotz der beschaulichen Größe profitiert Schwifting von einer sehr guten Anbindung an die nahegelegenen Städte Landsberg am Lech, Augsburg und München, was den Alltag für Familien angenehm und flexibel gestaltet.

Die Gemeinde selbst überzeugt durch ihren dörflichen Charme und eine enge Gemeinschaft, die besonders Familien ein Gefühl von Geborgenheit und Zusammenhalt schenkt. Hier finden Kinder einen sicheren Raum zum Aufwachsen, während Eltern die Vorzüge eines naturnahen Lebensstils mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen genießen können.

Für Familien sind vor allem die vielfältigen Bildungsangebote in der Umgebung von großer Bedeutung: So sind Kindergärten wie St. Margareta in nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und weiterführende Schulen in Landsberg am Lech innerhalb von circa 10 Minuten bequem mit dem Bus oder dem Auto erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Hausarztpraxen, das Klinikum in Landsberg und verschiedene Apotheken gesichert.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine familienfreundliche und ruhige Umgebung aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, und der nahegelegene Polo Club sowie das Cineplex Penzing bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten für gemeinsame Familienaktivitäten. Einkaufsmöglichkeiten wie der Dorf- und Hofladen und die Biogärtnerei sind ebenfalls fußläufig erreichbar und unterstreichen den naturnahen Lebensstil. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in nur wenigen Gehminuten gewährleistet, sodass auch Pendler und Familienmitglieder ohne eigenes Fahrzeug flexibel unterwegs sind.

Für Familien, die Wert auf Sicherheit, eine starke Gemeinschaft und eine naturnahe Umgebung legen, bietet Schwifting somit einen idealen Lebensmittelpunkt. Hier verbinden sich Lebensqualität, Geborgenheit und eine ausgewogene Infrastruktur zu einem Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

??????? ?????????: 25142044 - 86940 Schwifting

?????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 73.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

??????? ?????????: 25142044 - 86940 Schwifting

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com